

Arkivsaksnr. 23/13649-1  
Saksbehandler Eirik Søreng

Saksgang  
Kommunestyret  
Formannskapet

Møtedato  
27.09.2023  
19.09.2023

113/23

## **Boliger Forsøket 5 - investeringsbeslutning**

### **Innstilling til vedtak:**

1. Boligprosjektet Forsøket 5 godkjennes for byggestart innenfor en kostnadsramme på 48 millioner kroner.
2. Prosjektet finansieres med momskompensasjon på kr 6 045 523, tilskudd fra Husbanken på kr 6 900 000 og kommunalt låneopptak på kr 35 054 477.
3. Låneopptak på 11 500 000 kroner er innarbeidet i gjeldende investeringsbudsjett for 2023. Resterende lånebeløp må innarbeides i HAP 2024-2027.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## **Hva saken gjelder:**

Boligprosjektet Forsøket 5 legges frem for investeringsbeslutning i tråd med investeringsreglementet (BP3 - godkjenning av forprosjekt og investeringsbeslutning) for overgang til fase for gjennomføring. Kostnadsrammen er kalkulert med en sannsynlighet på P85. Prosjektet er initiert før investeringsreglementet ble vedtatt innført, slik at dette prosjektet har ikke vært gjennom BP 1 godkjenning behovsmelding eller BP 2 godkjenning KVVU. Behovsmelding legges ved saken, men den er ikke formelt godkjent politisk.

Investeringsreglementet forutsetter at det for byggeprosjekter skal legges frem egne saker til politisk behandling der kostnadsrammen overstiger 50 mkr. Kostnadsrammen er i dette tilfellet rett i underkant av 50 mkr, men kommunedirektøren mener at saken etter sin art bør forelegges kommunestyret for godkjenning.

Forsøket 5 inneholder fire boliger til personer med tunge rus- og psykiatrilidelser. Prosjektet har vært etterspurt i en årrekke, og skal sikre et målrettet tilbud til en gruppe brukere hvor kommunen i dag har for lite eller for dårlig tilbud. Prosjektet har av ulike grunner hatt et svært langt forløp, men er nå endelig klart for realisering. Tomten i Forsøket 5 er byggeklar, og ved kommunestyrets godkjenning starter selve byggeprosessen med planer om ferdigstilling siste kvartal 2024.

## **Saksutredning:**

En av de største utfordringene innen rus og psykiatrifeltet er mangel på et differensiert botilbud og mulighet for oppfølging i boligen. Kommunen har økende antall personer med store utfordringer knyttet opp mot rus og psykiatri i midlertidig botilbud, gitt etter § 27 i Lov om sosiale tjenester i NAV. UNN melder bekymring til kommunen for vedvarende mangel på boliger til målgruppen og svak kommunal oppfølging av pasienter med psykisk sykdom med behov for langvarig og koordinert oppfølging. Det er krevende å gi riktig hjelp og oppfølging når boligene mangler eller er uhensiktsmessige.

Flere personer med utfordringer knyttet til rus og psykiske lidelser er bostedsløse, og det eneste tilbudet som gis i kommunen er midlertidig botilbud fra NAV. Et vedtak om midlertidig bolig gis for 14 dager, og inntil tre måneder. I mangel av permanente tilpassede boliger blir flere værende i midlertidige boliger langt utover den normerte botiden. Konsekvensen er at personene faller i sykdomsforløpet og mangler mulighet til å etablere seg i et trygt og godt hjem.

Mangel på egnet bolig er ofte en viktig årsak til at kommunen har vanskeligheter med å ta imot utskrivningsklare pasienter innen psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert behandling. Situasjonen bidrar til etablering av kostbare enetiltak, som kunne vært unngått dersom et mer differensiert botilbud hadde vært tilgjengelig.

Tromsø kommune jobber nå systematisk og målrettet for å bedre denne situasjonen, og både dette prosjektet samt det tiltaket vi har under etablering i Mellomveien 100 vil gi en etterlengtet kapasitetsøkning og kvalitetsforbedring til en svært sårbar og utsatt gruppe. I Mellomvegen 100 er målet at vi skal treffe bedre på boligtilbud til den enkelte, som bygger på prinsipper om selvstendighet og egenmestring.

Boligtiltaket i Forsøket 5 skal etablere fire nye samlokaliserte boliger for personer med tunge rus- og psykiske lidelser. Botiltaket skal utvikles til å bli et framtidrettet bo- og tjenestetilbud som ivaretar de krav kommunen er pålagt for å kunne gi trygge, forutsigbare tjenester av god kvalitet. Botiltaket skal bestå av fire fullverdige leiligheter for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, fellesareal og personalbase. Botiltaket skal i størst mulig grad framstå som vanlige boliger, i et ordinært bomiljø og ha minst mulig institusjonslignende preg.

Forsøket 5 blir Tromsø kommunes eneste «robuste» bolig tilpasset en sårbar målgruppe innen psykisk helse og rus. Avdeling for helse og omsorg har tre beboere som venter på plass i Forsøket 5, disse kjøper kommunen i dag private tjenester til. Disse tre private tjenestene er budsjettert i 2024 til brutto kr. 25 000 000. Målgruppen i Forsøket 5 er nettopp de som vi står i fare for å måtte foreta private kjøp til.

Dersom disse boligene ikke realiseres, og behovet løses gjennom private tjenestekjøp vil være en kostnad for på minimum 34 millioner per år.

Prosjektet har pågått over svært lang tid, og har vært preget av manglende helhetlige beslutninger, hyppige utskiftninger av prosjektledelse og manglende kontinuitet. Kommunedirektøren ønsker å være tydelig på at vi nå har strukturert og organisert prosessene rundt slike boligprosjekter tydeligere, slik at vi unngår prosesser som dette som havner i en rundans i det kommunale systemet og mangler beslutninger. Det nye investeringsreglementet er et vesentlig bidrag til å strukturere disse prosessene bedre. Det vil også bli gjort betydelige organisatoriske endringer nå for å sikre tydeligere og mer effektiv håndtering av utviklingen og utbyggingen av boligporteføljen.

Dette boligprosjektet har høy investeringskostnad, sammenlignet med et ordinært boligprosjekt. Det skyldes at dette er et boligprosjekt som er særlig tilrettelagt for «tung bruk», og det driver kostnaden opp. Særlig må nevnes risikoklasse 6, strenge krav til sikkerhet og overvåkning, spesiell tilrettelegging utover universell utforming samt spesielle krav til byggematerialer. Bygget må tåle røff bruk og aggressiv behandling, og det er ivaretatt i prosjektet. I tillegg krever prosjektet at eksisterende infrastruktur oppgraderes. Det må etableres ny nettstasjon, og vann- og avløpsnett må oppgraderes og legges ned til kum ved Stakkevollvegen.

### **Momsrefusjon og Husbanktilskudd**

Det foreligger tilsagn om investeringstilskudd fra husbanken på kr. 6 900 000,- fra 2021. Prosjektet har varslet om fristforlengelse på vilkår om ferdigstilling og igangsettelsestillatelse, dette er godkjent skriftlig av Husbanken.

I henhold til skatteetatens og finansdepartementet tolkning av lovverket om kompensasjon for helse- og sosialboliger får vi ikke momskompensasjon for bygging av rus- og psykiatriboliger. Her mener vi at deres tolkning er for streng og at det er mulig å utfordre deres synspunkt å kreve momskompensasjon for disse boligene. Tromsø Kommune har i dag en sak angående denne problematikken for boligene i Grønnegata.

Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF krever, i henhold til deres årsrapport 2020, merverdiavgiftskompensasjon for utgifter til boliger for helse- og sosialformål i tråd med kommunens rettslige oppfatning av grunnlaget for å rette kompensasjonskrav. Tromsø Kommune er av den oppfatning at dette relaterer seg til tilsvarende investeringer som Forsøket 5. Det er i tillegg nylig kommet en dom fra Lagmannsretten som gav Sandnes kommune momskompensasjon på lik bolig i risikoklasse 6. Likhetsstrekk med Forsøket 5 er blant annet robust utførelse, spesialinnredede bad, adgangskontroll, personalbase, risikoklasse og mer.

### **Kontraksstrategi**

Det er gjennomført anskaffelse for totalentreprise for prosjektet, og kommunen fikk inn to tilbud. Disse ble vurdert på kriteriene pris og miljø, med vektlegging 80% pris og 20% miljø. Det har vært gjennomført avklarende drøftelser med begge tilbyderne med fokus på kostnadsreduksjoner og besparelsemuligheter i prosjektet. Kontrakten er etter disse rundene tildelt NT Entreprenør AS, og kontrakten er klar til signatur, og forventet oppstart på byggeplass ved positiv beslutning er uke 44.

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet.

### **Økonomisk kalkyle**

Det er utarbeidet en kalkyle med som P85. Kapittel 1-7 er basert på tilbud fra totalentreprenør. Kapittel 8 inkluderer alle påløpte kostnader fra tidligfase, blant annet skisse og forprosjekt fra Stiftelsen kommunale boliger, nytt forprosjekt, ny nettstasjon, bearbeiding av tomt og interne kostnader, i tillegg til estimerte framtidige interne kostnader. Under kapittel 9 ligger for eksempel løst inventar, avsetning første driftsår og byggelånskostnader. I og med at det foreligger bindende tilbud fra totalentreprenør ved investeringsbeslutning, og at grunnarbeider på tomten er gjennomført, anses den økonomiske risikoen å være liten.

1	Felleskostnader	kr	2 825 000,00
2-6	Bygg og installasjoner	kr	19 491 461,00
7	Utendørs	kr	979 039,00
8	Generelle kostnader	kr	9 330 550,74
9	Spesielle kostnader	kr	2 400 000,00
10	Merverdiavgift	kr	6 045 523,07
11	forventet tillegg	kr	3 502 605,07
12	Usikkerhetsavsetning	kr	1 401 042,03
13	Prisregulering	kr	1 996 484,89
<b>sum</b>	<b>Kostnadsramme</b>	<b>kr</b>	<b>47 971 705,81</b>

Forsøket 5 er en liten tomt hvor utnyttelsesgraden til nybygget er tett opp mot maksimalt tillatte tomteutnyttelse. Dette byr på utfordrende forhold til rigg og drift, i tillegg til logistikk for totalentreprenør. Det skal bygges et relativt lite bygg på 375kvm BTA med god standard, høy robusthet, moderne teknologi (teknisk, adgangskontroll med mer), sosiale soner og løfteplattform for rullestolbrukere. Dette kombinert med høy generell prisstigning gjør at dette blir et kostbart bygg.

#### **Finansiering**

Prosjektets totalramme på kr 48 000 000 finansieres med momskompensasjon på kr 6 045 523, tilskudd fra Husbanken på kr 6 900 000 og kommunalt låneopptak på resterende kr 35 054 477.

#### **Eierskap og leiekostnader**

Det foreligger ikke pr nå avtale om eierskap av tiltaket opp mot Tromsøbolig KF, dette tas opp i styret ved et senere tidspunkt. Kommunedirektøren vil anbefale at boligene overføres til Tromsøbolig KF for eierskap, drift og forvaltning. Tromsøbolig KF er per dags dato involvert i prosjektet og bistår prosjektleder med kvalitetssikring av prosjektering og utførelse. Det estimeres ca. kr 150 000 (400 kr/kvm) til FDV kostnader i året.

Det er ikke beregnet hva husleie vil bli, men vil følge prinsippet om gjengs leie som er vedtatt av Kommunestyret som førende prinsipp for fastsettelse av husleie. Leienivå vil bli satt når prosjektet nærmer seg ferdigstilling.

#### **Finansiering**

Prosjektets totalramme på kr 47 971 706 finansieres med momskompensasjon på kr 6 045 523, tilskudd fra Husbanken på kr 6 900 000 og kommunalt låneopptak på resterende kr 35 054 477.

## Konsekvens for kommunens driftsbudsjett

Prosjektet vil medføre følgende driftskonsekvens for kommunen i neste HAP-periode:

	2024	2025	2026	2027
Låneopptak	-35 000 000			
Renter	422 917	1 477 000	1 397 760	1 316 980
Avdrag		1 400 000	1 400 000	1 400 000
Økte driftskostnader Helse	2 500 000	15 375 000	15 759 375	16 153 359
FDV	175 000	179 375	183 859	188 456
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b>3 097 917</b>	<b>18 431 375</b>	<b>18 740 994</b>	<b>19 058 795</b>

Det er benyttet en kalkulasjonsrente på 4,5 %. Nedbetalingstiden er satt til 25 år.

Tiltaket er er planlagt bemannet med:

- 8 stk 100 % stillinger
- 4 stk 85 % stillinger
- 4 stk nattevakter

Målet er å få til en løsning med langturnus, og kompetansebehovet vil være 5 sykepleiere/vernepleiere og 11 fagarbeidere/miljøarbeidere/sosionomer mv.

Det ligger foreløpig inne 8 millioner kroner årlig i gjeldende HAP, dette må økes i tråd med ovennevnte som følge av tiltaket.

Dette tiltaket vil gi kommunen store besparelser til såkalte private kjøp, anslagsvis vil kostnader til dette med private kjøp være rundt 34 millioner 2023-kroner årlig. Vi har i 2023-regnskapet 3 av disse i private kjøp som vi kan «ta hjem» og de tre alene vil gi kommunen en netto besparelse på rundt 6 millioner 2023-kroner fra og med 2025.

## Fremdrift:

Prosjektet styrer nå etter følgende overordnede fremdriftplan:

<b>Overordnet fremdriftsplan</b>		<b>3166 FORSØKET 5</b>																											
	Måned	2022				2023				2024				2025															
		9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Kontrahering, detaljprosjektering</b>																													
	Utllysning																												
	Regneperiode																												
	Tilbudsbehandling																												
	Tilbudsfrist																												
	Evaluering																												
	Kontrahering																												
	Detaljprosjektering																												
<b>Bygging/tilpasninger</b>																													
BH	Trafo, fjerning eksisterende, ins. Ny																												
BH/TE	Legging ny VA føring																												
	Riving, gravearbeider og rigging																												
	Byggefase nybygg																												
	Slutfase																												
	Løst inventar																												
	Overtakelse BH																												
Prøvedrift (12 mnd)																													

■ Omsøk etter endringer    ■ Innflytting i nytt bygg    ■ Overlevering etter årsbehandling

Denne vil bli revidert i samarbeid med totalentreprenør etter kontraktsinngåelse. Det er avtalt en byggetid på ca. 50 uker etter igangsettelsestillatelse er på plass, pluss noen uker til igangkjøring og testing før innflytting. Det forventes at tiltaket ferdigstilles Q4 2024.

### **Oppsummering og konklusjon**

Boligtiltaket Forsøket 5 vil gi kommunen en svært etterlengtet både kapasitetsøkning og kvalitetsforbedring til en svært sårbar gruppe i vårt samfunn. Tiltaket vil også gi kommunen store økonomiske besparelser, og anbefales gjennomført. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet godkjennes og gjennomføres.

### **Vedtakskompetanse:**

Kommunestyret

### **Vedlegg:**

Behovsmelding Forsøket 5